

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gröbenzell

Provisionsfrei. Ruhig. Mit Dachterrasse. Ernsthaft?



Objekt-Nr. OM-425852

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Meusel

Eschenrieder Str.
82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 2. Obergeschoss verbindet Ruhe, Lage und Entwicklungspotenzial auf besonders attraktive Weise. Auf ca. 53 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdacht geschnittener Grundriss, der sowohl sofortiges Wohlfühlen als auch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Aktuell als großzügige 1-Zimmer-Wohnung genutzt, lässt sich die Einheit mit überschaubarem Aufwand in eine moderne 2-Zimmer-Wohnung umgestalten – ideal für Eigennutzer mit eigenen Wohnideen oder Kapitalanleger mit Blick auf Wertsteigerung.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur ca. 28 m² großen Dachterrasse. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und Privatsphäre – ein echtes Highlight, das den Wohnraum ins Freie erweitert und zu entspannten Abenden oder geselligen Stunden einlädt.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, einen Flur, eine praktische Abstellkammer sowie ein angenehm großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Die Räume wirken freundlich und einladend und bieten eine solide Basis für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Ein Kellerabteil sowie eine Garage gehören ebenfalls zur Wohnung und sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die Wohnung kann sofort bezogen oder nach eigenen Vorstellungen komplett renoviert werden. Kostenvoranschläge für eine umfassende Renovierung liegen bereits vor und können übernommen werden – ein klarer Vorteil für eine transparente Planung.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, es entstehen keine Maklerkosten für den Käufer – ein zusätzlicher finanzieller Vorteil, der diese Immobilie noch attraktiver macht.

Ob als neues Zuhause mit persönlicher Handschrift oder als attraktive Kapitalanlage: Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Lage, Potenzial und besonderem Außenbereich.

Ausstattung

- Einbauküche inklusive
- Große Süd-West-Dachterrasse (ca. 28 qm)
- Waschmaschinenanschluß in der Wohnung
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Einzelgarage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Gröbenzeller Norden. Die Wohnung ist nicht direkt an der Straße und daher ruhig gelegen. Der S-Bahnhof Gröbenzell ist ca. 650 m entfernt. Von hier aus verkehren die Züge der Linie S 3 im 20-Minuten-Takt in die Münchener Innenstadt. Die Fahrzeit beträgt bis zum Hauptbahnhof 21 Minuten. Es bestehen Taktverstärker im

Berufsverkehr. In wenigen Kilometern Fahrtstrecke sind aus Gröbenzell die beiden Autobahnauffahrten zur A 8 (Langwied) und A 99 (Lochhausen) zu erreichen. Somit besteht trotz bevorzugter Wohnlage eine gute Verkehrsanbindung. Gröbenzell hat eine ausgezeichnete Infrastruktur, viele Vereine und ein ausgeprägtes soziales Leben. Kinderbetreuungseinrichtungen sind vielfach und in unterschiedlicher Ausrichtung vorhanden. Gröbenzell hat drei Grundschulen, ein Gymnasium und ist im Mittelschulverbund mit anderen Kommunen. Eine Realschule ist im Nachbarort Puchheim vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Aus 1 Zi. macht 2 Zi.



Süd-West-Dachterrasse 28 qm!!

Exposé - Grundrisse



Grundriss